مراسيم تنظيميّة

مرسوم تنفيذي رقم 19-242 مؤرّخ في 8 محرّم عام 1441 الموافق 8 سبتمبر سنة 2019، يعدّل ويتمّم المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرّخ في 23 محرّم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

إنّ الوزير الأول،

– بناء على التقرير المشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير السكن والعمران والمدينة،

– وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 99-4 و143 (الفقرة 2) منه،

– وبمقتضى القانون رقم 09-09 المؤرّخ في 13 محرّم عام 1431 الموافق 30 ديسمبر سنة 2009 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010، لاسيما المادة 35 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرّخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 19-97 المؤرّخ في 4 رجب عام 1440 الموافق 11 مارس سنة 2019 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 19-111 المؤرّخ في 24 رجب عام 1440 الموافق 31 مارس سنة 2019 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدّل،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرّخ في 23 محرّم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرّخ في 14 رجب عام 1436 الموافق 3 مايو سنة 2015 الذي يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يعدّل هذا المرسوم ويتمّم بعض أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرّخ في 23 محرّم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

المادة 2 : تعدّل وتتمّم أحكام المواد 5 و7 و10 و11 و13 و14 و15 و16 و17 و18 و20 و21 و22 و26 و27 و28 و29 و30 و32 و36 و37 و38 من المرسوم التنفيذي رقم 09–18 المؤرّخ في 23 محرّم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"*المادة 5 :* يمثل نشاط الوكيل العقاري مهنة مقننة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما".

"*المادة 7 :* يسلّم الوالي اعتماد الوكيل العقاري وفق الشروط المذكورة أدناه".

"*المادة 10 :* يجب أن يودع طلب اعتماد الوكيل العقاري من قبل صاحب الطلب لدى المديرية المكلفة بالسكن للولاية، ويسلّم له مقابل ذلك وصل استلام.

يجب أن يرفق الطلب بالوثائق الآتية :

أ) بالنسبة للشخص الطبيعي :

– نسخة من بطاقة التعريف،

– أن يثبت :

• بالنسبة لنشاطات الوكالات العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية، حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني،

• بالنسبة لنشاط الوسيط العقاري، حيازة شهادة تقني سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني،

– شهادة جنسية صاحب الطلب وشهادة إقامته.

ب) بالنسبة للشخص المعنوي :

– نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،

– نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،

– نسخة من المداولة التي عيّن من خلالها الرئيس، وعند الاقتضاء، المدير العام أو المسيّر إلاّ إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي،

– شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة إقامتهم،

– إثبات أنّ المدير العام أو المسيّر القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه.

إذا لم يستوف هؤلاء الشروط المطلوبة، فإنه يتعيّن على الشخص المعنوي تقديم الإثبات بأنه يستفيد من المساعدة الدائمة والفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط".

"*المادة 11* : تخضع طلبات اعتماد الوكلاء العقاريين للتحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعيّن عليها التعريف بإجابتها للجنة الاعتماد خلال مدة شهر (1)، ابتداء من تاريخ إخطارها".

"*المادة 13* : يتعيّن على الوالي الرد على صاحب الطلب في أجل شهرين (2)، ابتداء من تاريخ استلام طلب الاعتماد.

ويجب أن يكون قرار الرفض معلّلا من الوالي ويبلّغه إلى صاحب الطلب بكل وسيلة".

"*المادة 14* : يمكن صاحب الطلب، في حالة رفض طلب الاعتماد، أن يقدم طعنا كتابيا لدى الوالي، مرفوقا بمعلومات أو مبررات جديدة قصد الحصول على دراسة تكميلية.

يجب أن يصل طلب الطعن إلى الوالي في أجل شهر (1)، ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض.

وفي هذه الحالة، يتعيّن على الوالي أن يفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام طلب الطعن".

"*المادة 15* : يكون اعتماد الوكيل العقاري شخصيا وقابلا للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيّا كان شكله.

يخضع تسليم الاعتماد إلى دفع الضريبة على شهادات اعتماد الوكيل العقاري، طبقا للتشريع المعمول به".

"*المادة 16* : يمنح اعتماد الوكيل العقاري لمدة خمس (5) سنوات.

ويخضع تجديده إلى التقديم المنتظم للتقارير المذكورة في المادة 30 أدناه.

ويخوّل الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني".

"*المادة 17* : يقيّد الوكيل العقاري المعتمد في سجل الولاية للوكلاء العقاريين المفتوح لدى المديرية المكلفة بالسكن للولاية.

يتم مسك سجل وطني خاص بالوكلاء العقاريين على مستوى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن، ويتم تزويده دوريا من خلال سجلات الولاية للوكلاء العقاريين".

"*المادة 18* : يفضي القيد في سجل الوكلاء العقاريين إلى تسليم بطاقة مهنية من طرف الوالي تسمّى "بطاقة الوكيل العقاري".

يجب أن تحتوي هذه البطاقة على المعلومات الآتية :

– نوع النشاط،

– اسم الوكيل العقاري أو التسمية التجارية وعنوانه،

– الرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في سجل الوكلاء العقاريين ".

"*المادة 20* : تنشأ لدى الوالي، لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين للولاية يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص "اللجنة" وتتكون من :

– المدير المكلف بالتقنين والشؤون العامة للولاية،

– المدير المكلف بأملاك الدولة للولاية،

– المدير المكلف بالتجارة للولاية،

– المدير المكلف بالسكن للولاية،

– المدير المكلف بالتعمير للولاية،

– ممثل (1) عن الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة،

– ممثل (1) عن الوكالات العقارية، يختاره الوالي لسمعته وكفاءاته،

– ممثل (1) عن القائمين بإدارة الأملاك العقارية، يختاره الوالي لسمعته وكفاءاته.

تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن للولاية أمانة اللجنة.

يمكن اللجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه، بحكم كفاءاته، أن يفيدها في أشغالها".

"*المادة 21* : يعين الوالي أعضاء اللجنة المذكورة في المادة 20 أعلاه، بموجب مقرر، لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

في حالة توقف أحد الأعضاء المعيّنين عن مهامه، يستخلف حسب الأشكال نفسها".

"*المادة 22* : تتولى اللجنة المهام الآتية :

– دراسة طلبات اعتماد الوكلاء العقاريين وإبداء الرأي فيها،

– دراسة كل ملف سحب اعتماد الوكلاء العقاريين يعرضه عليها الوالي، وإبداء الرأي فيه،

– النظر في كل مسألة مرتبطة بنشاط الوكيل العقاري، يعرضها عليها الوالي".

"*المادة 26* : تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين :

– رأي بالموافقة،

– رأي بالرفض معلّل".

"*المادة 27* : تدون مداولات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل مرقم ومؤشر من مصالح المديرية المكلفة بالسكن للولاية.

ترسل محاضر المداولات التي يوقعها أعضاء اللجنة إلى الوالي في أجل ثمانية (8) أيام".

"*المادة 28* : يجب على الوكيل العقاري، في إطار ممارسة مهنته، القيام بما يأتي :

– أداء التزاماته تجاه زبائنه وفقا للأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم وحسب أعراف المهنة،

– الإتقان في تقديم الخدمات،

– احترام القوانين والتنظيمات التي تسيّر النشاط،

– قيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل ترقمه وتؤشر عليه المصالح المختصة للمديرية المكلفة بالسكن للولاية.

يجب الاحتفاظ بهذا السجل خلال مدة عشر (10) سنوات، على الأقل، وتقديمه مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات.

– تعليق جدول الأتعاب والتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن".

"*المادة 29* : يجب على كل وكيل عقاري، أثناء ممارسة نشاطاته، أن يحمل البطاقة المهنية المذكورة أعلاه بصفة دائمة، وأن يفتح دفتر احتجاجات ويضعه تحت تصرف الزبائن، مرقّما ومؤشّرا من مصالح المديرية المكلفة بالسكن للولاية".

"*المادة 30* : يتعيّن على الوكيل العقاري المعتمد قانونا أن يقدم للمديرية المكلفة بالسكن للولاية تقريرا سنويا مدعما بالأرقام حول نشاطاته".

"*المادة 32* : يلزم الحاصل على اعتماد الوكيل العقاري مزاولة نشاطه في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ استلامه الاعتماد.

في حالة عدم استغلال الاعتماد في الآجال المذكورة أعلاه، يمكن الوالي تعليقه أو إلغاءه، إلاّ إذا قام صاحبه بإثبات حالة القوة القاهرة".

"*المادة 36* : في حالة وفاة صاحب الاعتماد أو تخليه عن ممارسة نشاطه، يصرّح الوالي بإلغاء الاعتماد في أجل لا يتعدى شهرا (1).

يجب أن تقيّد عبارة الإلغاء في سجل الوكلاء العقاريين كما هو منصوص عليه أعلاه".

"*المادة 37* : يمكن الوالي سحب الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية، حسب الحالة.

يصدر السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر، في حالة :

– عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتفق عليها كتابيا مع الزبائن،

– عدم احترام قواعد المهنة وأعرافها .

يصدر السحب النهائي للاعتماد في حالة :

– التنكر المتعمد وبصفة متكررة للالتزامات المسندة إليه،

– إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة،

– إذا كان تعليق أو توقيف النشاط غير مبررين ولم يعلن عنهما في أجل اثني عشر (12) شهرا".

"*المادة 38* : في حالة صدور حكم قضائي بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات أو عندما يكون صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية، فإنّه يجب على صاحب اعتماد الوكيل العقاري التوقف عن جميع الأنشطة المتعلقة بمهنته، وتبليغ الوالي بذلك على الفور.

وفي هذه الحالة، يسحب الوالي الاعتماد تلقائيا".

المادة 3 : يتعيّن على مصالح الوزارة المكلفة بالسكن الانتهاء من معالجة الطلبات قيد الدراسة الموجودة على مستواها في مدة لا تتجاوز شهرين (2)، ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

المادة 4 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم.

المادة 5 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة .

حرّر بالجزائر في 8 محرّم عام 1441 الموافق 8 سبتمبر سنة 2019.

نور الدين بدوي

★

مرسوم تنفيذي رقم 19-243 مؤرّخ في 8 محرّم عام 1441 الموافق 8 سبتمبر سنة 2019، يعدّل ويتمّم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرّخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

إنّ الوزير الأول،

– بناء على التقرير المشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير السكن والعمران والمدينة،

– وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 99–4 و143 (الفقرة 2) منه،

– وبمقتضى القانون رقم 11–04 المؤرّخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،